

Báo cáo Phân tích thị trường Bất động sản năm 2011

Thực hiện bởi Ban biên tập & Bộ phận
phân tích dữ liệu CafeF Land

Địa chỉ: Tầng 18, toà nhà VTC Online, 18 Tam
Trình, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Điện thoại: 04 – 39743410. Máy lẻ: 295
Fax: 04 – 39744082
Email: info@cafef.vn



Tài trợ vàng

Nội dung chính

Kinh tế vĩ mô	1
<ul style="list-style-type: none">• CPI năm 2011 tăng 18,58% so cùng kỳ• Nhập siêu giảm mạnh nhờ xuất khẩu• Nhà nước vào cuộc thanh tra nhiều bộ ngành, tập đoàn kinh tế lớn• Tái cấu trúc nguồn vốn toàn xã hội	
Thông tin cơ sở hạ tầng	2
<ul style="list-style-type: none">• Xây dựng đường trên cao vành đai 3• Hoàn thành cơ bản đường 32 đoạn Diễn – Nhôn• Thông hầm Thủ Thiêm và hoàn thành Đại lộ Đông Tây• Xây dựng cảng hàng không quốc tế Long Thành	
Tin tức, sự kiện nổi bật	3
<ul style="list-style-type: none">• Bất động sản Hà Nội rớt giá mạnh• Vỡ nợ hàng loạt liên quan đến BĐS• Chính phủ phê duyệt quy hoạch chung Hà Nội• Giải cứu bất động sản	
Phân tích, bình luận, nhận định thị trường	4
<ul style="list-style-type: none">• Giá nhà ở trong năm 2011 tại Hà Nội giảm 30%-40% so với đầu năm, tại Tp.HCM giảm nhẹ khoảng 5-10%• Giá thuê văn phòng giảm nhẹ• Thị trường văn phòng cho thuê, mặt bằng bán lẻ chịu áp lực từ nguồn cung mới dồi dào	
Dự án tiêu biểu	9
Bảng giá đất dự án tiêu biểu	10
Cập nhật hình ảnh tiến độ dự án	15
Phụ lục: Các dự án Bất động sản tiêu biểu	17

BÁO CÁO PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG BĐS NĂM 2011

KINH TẾ VĨ MÔ

• CPI năm 2011 tăng 18,58% so cùng kỳ

- Điện điều chỉnh tăng 2 lần, xăng tăng mạnh 2 lần và giảm nhỏ giọt 1 lần gây áp lực lên chỉ số giá khiến CPI cả nước cả năm 2011 dù đã đi theo xu hướng giảm dần và lạm phát cả năm kiểm soát ở mức 18,58%, cao hơn so với trần lạm phát đầu năm nhưng xoay quanh mức 18% Quốc hội đã điều chỉnh.

• Nhập siêu giảm mạnh nhờ xuất khẩu

- Kim ngạch xuất khẩu của cả nước năm 2011 ước đạt hơn 96,3 tỷ USD, tăng 33,3% so với năm ngoái.
- Cơ cấu kim ngạch hàng hóa xuất khẩu 2011 có một số thay đổi so với năm 2010: Tỷ trọng nhóm hàng công nghiệp nặng và khoáng sản tăng 4%, nhóm hàng công nghiệp nhẹ; nhóm hàng nông, lâm, thủy sản; vàng và các sản phẩm vàng giảm nhẹ.
- Tổng kim ngạch nhập khẩu cả năm ước đạt hơn 105,8 tỷ USD, tăng 24,7% so với năm trước. Nhập siêu cả năm nước ước đạt hơn 9,5 tỷ USD.
- Loại trừ yếu tố giá, kim ngạch xuất khẩu tăng 11,4%, kim ngạch nhập khẩu tăng 3,8% so với năm 2010. Nhờ tăng mạnh xuất khẩu, năm 2011 Việt Nam đã giảm mạnh nhập siêu.

• FDI, ODA giảm, giải ngân tăng

- Tính đến 15/12/2011, Việt Nam thu hút được 14,7 tỷ USD vốn FDI (cả đăng ký mới và tăng thêm), giảm 26% so với năm 2010, trong đó 76,4% tập trung vào lĩnh vực công nghiệp và xây dựng. Tuy thu hút giảm, chất lượng giải ngân FDI đã cải thiện đáng kể với 11 tỷ USD năm 2011, bằng mức thực hiện năm 2010 và đóng góp 25,9% vào tổng vốn đầu tư toàn xã hội.
- Tại hội nghị tư vấn các nhà tài trợ, mức cam kết ODA cho Việt Nam trong năm 2012 đạt 7,386 tỷ USD, giảm nhẹ so với mức 7,88 tỉ USD năm 2011.

• Nhà nước vào cuộc thanh tra nhiều bộ ngành, tập đoàn kinh tế lớn

- Kiểm toán 2 Bộ Tài chính và Công Thương. 27 tập đoàn kinh tế, tổng công ty và ngân hàng thương mại nằm trong danh sách kiểm toán trong năm 2011 như Vinashin, EVN, TKV, Vinalines...
- Việc Nhà nước vào cuộc thanh tra hoạt động của nhiều tập đoàn kinh tế lớn và bước đầu có những kết quả như EVN đầu tư tài chính dài hạn lên tới gần 50.000 tỉ đồng và lỗ lũy kế đến hết năm 2011 lên tới trên 35.000 tỉ đồng; Doanh nghiệp kinh doanh xăng dầu đầu tư ngoài ngành chưa hiệu quả; kết luận về việc kiểm toán Quỹ bình ổn xăng dầu...

• Tái cấu trúc nguồn vốn toàn xã hội

- Ngày 8/7/2011, ND số 59/2011/ND-CP về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành CTCP được ban hành đã tạo tiền đề tái cấu trúc hàng loạt DNNN.
- Khá nhiều chủ trương CPH được nhà đầu tư trong và ngoài nước quan tâm như cổ phần hóa 10 DN thuộc Bộ Công Thương; 6 DN thuộc Vinachem; các DN thuộc Vietnam Airlines; 6 doanh nghiệp thuộc TCT đường sắt; Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị; Các đơn vị thành viên của Tập đoàn Sông Đà; BIDV; VNSteel; CPH Mobifone; PV Oil, Điện Nhon Trạch...

• Tài nguyên khoáng sản được đưa vào quy hoạch

- Trước tình hình khai thác khoáng sản bừa bãi, xuất khẩu thô quá nhiều, Chính phủ đã có Chiến lược khoáng sản đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
- Chính phủ không khuyến khích xuất khẩu tài nguyên và dứt khoát không xuất khẩu thô khoáng sản. Việc cấp phép mới dự án phải chặt chẽ, nằm trong quy hoạch đã được phê duyệt và được chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ.

THÔNG TIN CƠ SỞ HẠ TẦNG

Hà Nội

❖ **Xây dựng đường trên cao vành đai 3:** Dự án có tổng chiều dài 8,5km, từ Mai Dịch đến Bắc Linh Đàm. Hiện đang trong quá trình xây dựng

❖ **Hoàn thành cơ bản đường 32 đoạn Diễn – Nhôn:** Đến thời điểm này, cơ bản đoạn đường đã thông xe, dự kiến hoàn thành trước Tết.

❖ **Xây dựng đường sắt đô thị trên cao:** Nhôn – Ga Hà Nội, Cát Linh – Hà Đông



Hồ Chí Minh

❖ **Thông hầm Thủ Thiêm và hoàn thành Đại lộ Đông Tây:** Hầm Thủ Thiêm hoàn thành, toàn tuyến hoàn thành. Bắt đầu xây dựng đoạn nối dài đến đường cao tốc Trung Lương.

❖ **Đường vành đai phía Đông hoàn thành:** Kết nối cầu Phú Mỹ với Xa lộ Hà Nội, thúc đẩy các dự án tại Q2&Q9.

❖ **Tỉnh lộ 25B hoàn thành:** Kết nối Xa lộ Hà Nội với cảng Cát Lái ở Q2.

❖ **Xây dựng cảng hàng không quốc tế Long Thành:** 5.000 ha, có năng lực vận chuyển tối đa 100 triệu khách và 5 triệu tấn hàng hóa/năm.



TIN TỨC, SỰ KIỆN NỔI BẬT

Tin tức thị trường

▪ **Bất động sản Hà Nội rớt giá mạnh:** Tác động lớn nhất từ việc thắt tín dụng vào BĐS là thị trường bước vào vòng xoáy lao dốc khi tính thanh khoản giảm sút, cung giảm, cầu giảm, nợ xấu tăng. Chỉ trong vòng từ tháng 4 đến tháng 6 năm 2011 giá đất nền tại 70% các khu đô thị mới nằm ở ven nội thành Hà Nội đều giảm. Đáng chú ý, các dự án phía Tây có mức tụt giá lên đến 20-30% như Kim Chung Di Trạch, Gelexinco Lê Trọng Tấn, Văn Phú, Văn Canh...

Đến nay, với chủ trương đưa tỷ trọng dư nợ về 16%, các ngân hàng gia tăng siết các khoản nợ. Một đợt bán tháo BĐS lại tiếp tục xảy ra khiến giá đi xuống. Làn sóng bán tháo bắt đầu bằng sự kiện chủ đầu tư Cty cổ phần địa ốc Dầu khí (PVL) điều chỉnh giảm giá bán căn hộ tới 35%, tiếp theo đó, tại Hà Nội Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân số 1 đã đưa ra quyết định giảm giá từ 5-7 triệu đồng/m² căn hộ tại dự án VP3 Linh Đàm và CT6 Xa La thuộc Khu nhà ở Bemes Cầu Bươu.

▪ **Vỡ nợ hàng loạt liên quan đến BĐS:** 2011 ghi nhận hàng loạt các vụ vỡ nợ của các “đại gia” buôn đất. Một số vụ lớn như Nguyễn Thị Cúc (Phú Xuyên, Hà Nội) hơn 250 tỷ đồng (trả lãi tới 10 tỷ đồng/tháng), Vợ chồng Bùi Thị Quyên và Tạ Việt Quang (thị trấn Phùng, Đan Phượng, Hà Nội), đã vay 200 tỷ đồng với lời hứa trả lãi suất cao lên tới 2.500d/1.000.000d/ngày để đầu tư BĐS, trùm nợ Nguyễn Thị Dậu cũng từng làm náo động Quận Hà Đông, Hà Nội khi vay 150 tỷ đồng, trả lãi lên đến 4 tỷ đồng/tháng để chuyển cho Nguyễn Đức Thắng (Quang Trung, Hà Đông) vay lại đầu tư vào BĐS. Đại gia BĐS có tiếng tại Bắc Ninh cũng lâm vào cảnh vỡ nợ là vợ chồng Giám đốc Cty BĐS Hải Hà là Nguyễn Thị Minh Tâm và Nguyễn Chí Việt. Tâm thừa nhận đã vay nợ gần 130 tỷ đồng, cũng với lãi suất siêu khủng, để mua các biệt thự tại Bắc Ninh và ven Hà Nội, tổng cộng gần 50 căn.

▪ **FDI vào BĐS năm 2011 sụt giảm nghiêm trọng:** Năm 2011 lại đánh dấu một năm giảm sút nghiêm trọng vốn FDI vào lĩnh vực BĐS, và là năm đạt con số thấp nhất trong 5 năm qua. Cụ thể, năm 2008 đạt khoảng 23,6 tỷ USD, năm 2009 đạt 7,6 tỷ USD, năm 2010 đạt 6,8 tỷ USD trong khi đó đến hết tháng 11/2011 vốn FDI vào BĐS mới đạt 464 triệu USD, thấp kỷ lục so với những năm trước đó.

▪ **"Ế" nhà thu nhập thấp:** Các dự án xây nhà cho người có thu nhập thấp đang bị chủ đầu tư “ngán”, còn người mua thì dù có suất nhưng không đủ tiền mua. Hiện Hà Nội có một số dự án nhà thu nhập thấp đang được triển khai nhận hồ sơ mua nhà như: Đặng Xá, Đại Mỗ và Sài Đồng triển khai nhận hồ sơ xin mua nhà. Tuy nhiên, các đợt mở bán thời gian gần đây đều vắng hoe.

Lý do khiến cho nhiều khách hàng chê nhà dành cho người thu nhập thấp là mức giá cao (khoảng 13 triệu đồng/m²), tiến độ đóng tiền khá căng thẳng, thủ tục mua lằng nhằng, bị ràng buộc bởi những điều kiện, yêu cầu phức tạp về sở hữu, thời gian chuyển nhượng, xét duyệt...

▪ **Làn sóng M&A:** Trong bối cảnh tình hình kinh tế khó khăn, việc mua bán, sáp nhập (M&A) các dự án bất động sản sẽ là xu thế tất yếu. Nhiều thương vụ lớn diễn ra như Dacin Holdings của Singapore mua 80% dự án Tân Tạo A từ Khang An, JSM Indochina đã chuyển nhượng dự án Peninsula cho công ty Sao Sáng Saigon, CapitaValue Homes Limited mua lại 65% cổ phần của Công ty TNHH Quốc Cường Sài Gòn, Tama Global Investment Pte.Ltd., đã mua lại 20% cổ phần Cotecland,...

Nhiều chuyên gia nhận định, hoạt động này sẽ phát triển mạnh trong thời gian tới.

Chính sách quy hoạch

- **Nghị quyết 11 thắt chặt tín dụng BĐS:** Trước áp lực phải kiểm soát lạm phát và bình ổn kinh tế vĩ mô, ngày 24/02/2011, Chính phủ ban hành Nghị quyết 11 và ngày 01/03/2011, Thống đốc NHNN đã ban hành Chỉ thị 01. Theo đó, ngân hàng siết chặt tín dụng, giảm tốc độ và tỷ trọng dư nợ cho vay lĩnh vực phi sản xuất, nhất là lĩnh vực BĐS, so với năm 2010 (tỷ trọng dư nợ cho vay lĩnh vực phi sản xuất so với tổng dư nợ tối đa đến 31/12/2011 là 16%). Biện pháp này đã có tác động lớn đến thị trường BĐS, dẫn tới chênh lệch cung - cầu lớn, giá BĐS giảm mạnh, còn người mua thì chờ đợi giá giảm tiếp.
- **Chính phủ phê duyệt quy hoạch chung Hà Nội:** ngày 26/07/2011, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó, trung tâm hành chính - chính trị quốc gia vẫn đặt tại Ba Đình. Tuy nhiên, một số bộ, ngành sẽ chuyển trụ sở đến khu Mỹ Đình và khu Tây Hồ Tây. Không quy hoạch các cơ quan Chính phủ tại Ba Vì... Cũng theo quy hoạch, Hà Nội có đô thị trung tâm từ vành đai IV trở vào là trung tâm chính trị, văn hóa, dịch vụ, y tế, giáo dục chất lượng cao của cả nước. Cùng với đó, hình thành năm đô thị vệ tinh là Hòa Lạc, Sơn Tây, Xuân Mai, Phú Xuyên-Phú Minh và Sóc Sơn và các đô thị sinh thái. Đặc biệt, Hà Nội có khu vực hành lang xanh nằm giữa khu trung tâm và các đô thị vệ tinh. Theo tính toán của các chuyên gia, để thực hiện được dự án này thì số vốn phải lên tới 300, thậm chí là 400 tỷ USD. Ước tính, 20 năm cho Hà Nội bằng 4 năm GDP của cả nước.
- **Tách 4 nhóm BĐS ra khỏi nhóm phi sản xuất:** Tháng 11, NHNN đã ban hành văn bản 8844/NHNN-CSTT mở cơ chế cho các tổ chức tín dụng loại trừ 4 nhóm có nhu cầu vay vốn thuộc lĩnh vực BĐS ra khỏi tỷ trọng tín dụng phi sản xuất. 4 nhóm gồm sửa chữa nhà và mua nhà để ở mà nguồn trả nợ bằng tiền lương; Xây dựng nhà để bán, cho thuê cho người thu nhập thấp, công nhân lao động; Xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp; các dự án phát triển nhà ở được bàn giao trong năm 2012.

Hoạt động doanh nghiệp

- **Vincom chuyển nhượng tháp B Vincom Centre Hà Nội cho Techcombank:** Vincom đã bán toàn bộ khu văn phòng từ tầng 7 trở lên, diện tích sảnh tầng 1, một phần diện tích tầng 1, tầng 2 Khu TTTM và một số diện tích và tài sản khác tại số 191 Bà Triệu, Hà Nội cho Techcombank. Việc chuyển nhượng tài sản sẽ kết thúc bàn giao vào 1/3/2012.
- **Vinaconex sẽ gộp các Công ty con cùng ngành BĐS:** Vinaconex dự kiến thành lập một công ty nòng cốt hoạt động kinh doanh bất động sản, gồm đầu tư các dự án khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư, đầu tư khu vui chơi giải trí, quản lý bất động sản, dịch vụ bất động sản.
- **CBRE mua lại bộ phận quản lý đầu tư BĐS của ING Group:** CBRE đã mua lại bộ phận quản lý đầu tư BĐS (ING REIM) của tập đoàn ING Group NV tại Châu Á, và sáp nhập hoạt động với bộ phận tương đương của CBRE. Tiền thanh toán một phần tiền mặt và một phần từ các khoản vay thuộc hạn mức tín dụng có đảm bảo, trong đó có 800 triệu USD vay ngân hàng huy động hồi tháng 3/2011.
- **Vinpearl sáp nhập vào Vincom:** Ngày 4/10, HĐQT Công ty CP Vinpearl và Công ty CP Vincom đã thông qua nghị quyết sáp nhập Công ty Cổ phần Vinpearl vào Công ty CP Vincom, đồng thời đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam (gọi tắt là Tập đoàn Vingroup). Cổ phiếu VPL sẽ được hoán đổi sang VIC theo tỷ lệ 1: 0,77.

▪ **Địa ốc Sài Gòn Xanh sáp nhập vào Quốc Cường**

Gia Lai: CTCP Quốc Cường Gia Lai đã nộp hồ sơ đăng ký phát hành 2.926.997 cổ phiếu để thực hiện sáp nhập CTCP Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh (SaiGonXanh - SGX). Tỷ lệ hoán đổi 1,5:1.

SaiGonXanh có 295 tỷ đồng vốn chủ sở hữu, trong đó QCG nắm giữ 85.16%. Do vậy, chỉ cần phát hành thêm 15% cho các cổ đông ngoài QCG để tiến hành việc sáp nhập.

PHÂN TÍCH – BÌNH LUẬN, NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Năm 2011 tình hình kinh tế Việt Nam bước vào giai đoạn cực kỳ khó khăn, tốc độ tăng trưởng GDP sụt giảm trong khi lạm phát tăng cao, giá nguyên vật liệu cơ bản đầu vào của sản xuất tăng, giá nhân công tăng,...

Do đó để kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 11/NQ-CP vào cuối tháng 2 năm 2011 và NHNN ban hành Chỉ thị 01/CT-NHNN vào đầu tháng 3/2011. Điều này đã có tác động mạnh đến cục diện của toàn bộ nền kinh tế, trong đó có lĩnh vực tài chính, chứng khoán và bất động sản.

Lượng cung tiền hạn chế đã gây nhiều khó khăn cho DN kinh doanh bất động sản trong việc huy động vốn, trong khi lĩnh vực này luôn cần nguồn vốn lớn trung và dài hạn. Dẫn đến, hàng loạt các dự án bất động sản phải tạm dừng triển khai, thị trường trầm lắng DN khan hiếm đầu ra, nhiều DN đứng trước nguy cơ phá sản.

Thống kê sơ bộ cho thấy năm 2011 có tới 48.000 DN phá sản, trong đó có không ít trong lĩnh vực bất động sản.

Riêng đối với thị trường BĐS, chỉ thị 01/CT-NHNN của NHNN quy định đến 31/12/2011 các ngân hàng thương mại phải giảm tỷ trọng dư nợ cho vay lĩnh vực phi sản xuất (chủ yếu là BĐS và chứng khoán) so với tổng dư nợ về 16%. Biện pháp trên đã gây ra tác động rất lớn làm thị trường BĐS vốn đã khó khăn lại càng ảm đạm hơn, cung cầu suy giảm, thanh khoản thấp, giá bất động sản lao dốc.

Tình hình biến động về giá nhà ở (gồm căn hộ và nhà liền kề, biệt thự) trong năm 2011 có xu hướng đi xuống, với mức trung bình khoảng 30%-40% so với đầu năm tại Hà Nội, và tại Tp.HCM giảm nhẹ khoảng 5-10%.

Góc nhìn từ cơ quan quản lý Nhà nước

Ông Nguyễn Trần Nam – Thứ trưởng Bộ Xây dựng



Nếu tiếp tục một thời gian dài chính sách kiểm soát tín dụng chặt chẽ, dư nợ tín dụng bất động sản tiếp tục giảm số tuyệt đối như hiện nay, thị trường bất động sản sẽ tiếp tục đóng băng, sản phẩm khó hoàn thiện, phải bán dưới giá thành, doanh nghiệp không có khả năng trả nợ ngân hàng.

Ông Cao Sỹ Kiêm – Nguyên Thống đốc NHNN



Năm 2012 sẽ tiếp tục là một năm khó khăn, không chỉ với riêng thị trường BĐS. Không chỉ ở chỗ bài toán vốn chưa được giải quyết, nỗ lực tái cơ cấu nền kinh tế, trong đó có hệ thống ngân hàng sẽ có những ảnh hưởng rất lớn tới thị trường.

Góc nhìn từ doanh nghiệp phát triển Dự án

Ông Trần Minh Hoàng – Chủ tịch Vinaland



Năm 2012, thị trường khởi sắc hay đóng băng phụ thuộc vào tín dụng, nếu lãi suất giảm thì thị trường sẽ sôi động hơn, nhưng có thể giá không tăng do áp lực bán còn nhiều, nhưng chắc chắn giao dịch sẽ sôi động hơn.

Ông Nguyễn Văn Đục – Phó GD Công ty Đất Lành



Năm 2012 là năm thị trường sẽ cạnh tranh cực kỳ khốc liệt. Tín dụng sẽ khó mở cho DN bất động sản. Năm 2012 theo tôi dự báo là năm cực kỳ khó khăn. Thị trường sẽ chứng kiến nhiều DN phải “khai tử”.

Góc nhìn từ Công ty tư vấn, quỹ đầu tư BĐS trong nước và quốc tế

Ông Phạm Thanh Hưng – Phó TGD CEN Group



Các nhà đầu tư buộc phải bán lỗ do niềm tin vào thị trường giảm sút, chủ yếu là do họ không còn nhìn thấy lợi nhuận. Giá BĐS có thể giảm tiếp, tới mức phù hợp hơn với nhu cầu thực của khách hàng.

Ông Marc Townsend – TGD CBRE Việt Nam



Thị trường BĐS 2012 ở tất cả các phân khúc vẫn tiếp tục ảm đạm. Thời gian tới, động thái giảm giá ở những dự án căn hộ cao cấp có thể còn tiếp diễn.

Thị trường căn hộ chung cư

Tại Hà Nội

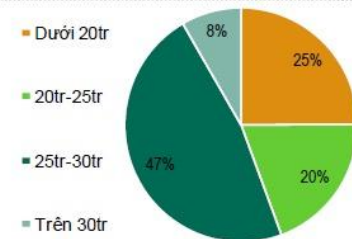
Trong vòng 1 năm từ đầu năm 2009 đến đầu năm 2010, giá căn hộ đã tăng chóng mặt khoảng 40%, sau đó đứng ở mức cao trong năm 2010. Đến cuối năm 2011, giá căn hộ đã giảm từ 10-30% so với đầu năm 2011, nhưng chỉ giảm nhẹ so với thời điểm đầu năm 2010. Hiện tại, giá căn hộ bình quân tại quận Hà Đông dao động khoảng 17 – 22 triệu đồng/m², tại Từ Liêm (Mỹ Đình) dao động từ 25 – 32 triệu đồng/m², tại Đống Đa từ 30 -40 triệu đồng/m², tại Hai Bà Trưng (Minh Khai) khoảng từ 24 – 33 triệu đồng/m²,...

Tại Tp.HCM

Đã không còn những dự án giảm giá mạnh và bán tháo thời gian vừa qua, nhưng thị trường vẫn đang ghi nhận xu thế giảm giá, chiết khấu, giãn tiến độ thanh toán,...những hình thức này đều nhắm đến hỗ trợ khách hàng để kích cầu nhu cầu thực. Bên cạnh đó, đẩy nhanh việc thu hồi dòng tiền và giải quyết số căn hộ đang tồn đọng từ các chủ dự án. Tháng 12, có 03 dự án nổi bật của xu hướng này là dự án căn hộ Petro Land Tower tại quận 7 và dự án căn hộ An Tiên (Gold House), căn hộ V-Citi Light.

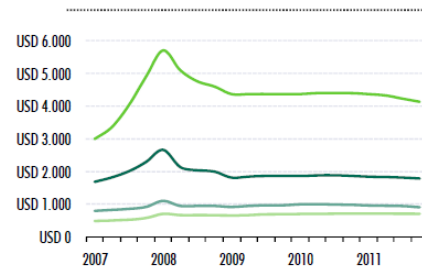
	Q4 so với Q3	2011 so với 2010	Cuối 2011 so với Đầu 2008
Hạng sang	-2,0%	-1,5%	4,5%
Cao cấp	-3,0%	-4,0%	20,0%
Trung cấp	-3,5%	-4,0%	42,5%
Bình dân	-3,0%	-2,5%	76,0%

Giá Chào Bán Mới Q4/2011 (tr VND/m²)



Nguồn: Giá căn hộ Hà Nội Q4/2011 (CBRE Việt Nam)

Giá chào bán (USD/m²)
Thị trường thứ cấp

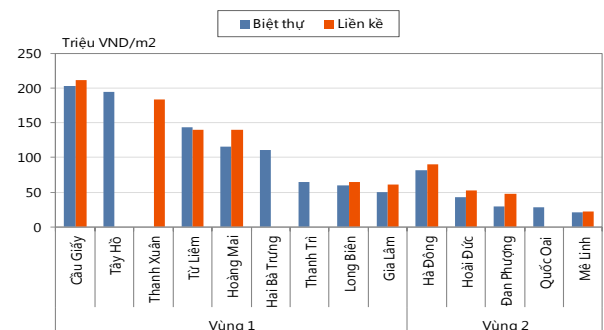


Nguồn: Giá căn hộ Tp.HCM Q4/2011 (CBRE Việt Nam)

Thị trường đất nền dự án

Giá đất nền từ đầu năm 2009 đến đầu năm 2010 tại Hà Nội tăng mạnh, khoảng 70 – 80%, thậm chí có dự án tăng gấp hai lần. Đến thời điểm cuối năm 2011, giá đất nền dự án đã giảm khá sâu khoảng 30 – 40% so với thời điểm đầu năm 2011, tuy nhiên, so với giá thời điểm tháng 1/2010 thì vẫn chưa giảm nhiều. Hiện nay, giá đất nền khu vực huyện Gia Lâm trung bình khoảng 45-65 triệu đồng/m²; tại khu vực Quận Hà Đông từ 45-50 triệu đồng/m², cá biệt có nơi 80 – 100 triệu đồng/m², khu vực Hoài Đức dao động từ 24-35 triệu đồng/m², khu vực Mê Linh dao động từ 12-18 triệu đồng/m²,...

Giá đất nền HN đến Q4/2011



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Thị trường văn phòng cho thuê và mặt bằng bán lẻ

Văn phòng

Thị trường văn phòng Tp.HCM vẫn ghi nhận sự khác biệt giữa các tòa nhà cũ và mới. Những dự án mới như Bitexco và Vincom vẫn có tỷ lệ trống cao, ngược lại những tòa cũ ở trung tâm đạt tỷ lệ lấp đầy trên 90%. Về giá thuê, đây là năm thứ 3 giá thuê văn phòng tiếp tục hạ, và giảm mạnh nhất vào quý 4/2011. Theo CBRE, giá thuê trung bình hạng A hiện nay khoảng 32 USD, hạng B khoảng 18 USD và hạng C khoảng 14 USD. Nguồn cung mới thì liên tục gia tăng.

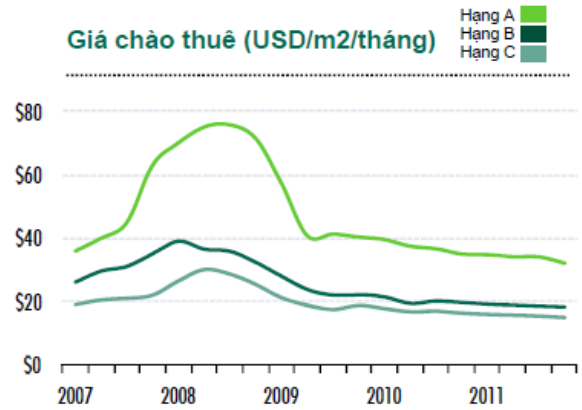
Tại Hà Nội, sau khi có quý 3 tương đối ổn định, giá thuê có xu hướng tăng nhẹ, hoạt động thị trường khá tốt. Sang quý 4/2011 thị trường văn phòng ghi nhận sự đi xuống rõ rệt. Nguồn cung mới liên tục tăng cao xấp xỉ 40% so với cùng kỳ năm trước (số liệu từ Savills). Giá thuê trung bình giảm khoảng hơn 2% so với quý trước, so với cùng kỳ năm trước giảm khoảng 3-4%. Công suất thuê cũng đang giảm xuống, con số thống kê của Savills cho thấy trong quý 4 đạt khoảng 75% thấp nhất trong năm.

Thị trường vẫn đang chịu áp lực từ nguồn cung mới khá dồi dào từ những dự án lớn đi vào hoạt động như Keangnam, Indochina Plaza,...

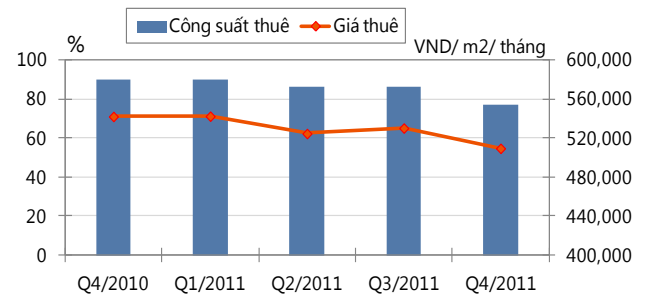
Bán lẻ

Thị trường bán lẻ dịp cuối năm ghi nhận thêm nhiều dự án cao cấp đi vào hoạt động như Vincom Centre Long Biên, Savico Mall Long Biên, Parkson Landmark Keangnam,...

Điều dễ thấy nhất của mặt bằng bán lẻ hiện nay là nguồn cung đang tăng mạnh, dự kiến trong 3 năm tới có khoảng 1,5 triệu m² sàn mới, trong đó năm 2014 dự kiến quận Thanh Xuân sẽ cung cấp cho thị trường nguồn cung lớn nhất, chiếm khoảng 50% tổng nguồn cung. Điều này sẽ tạo ra áp lực cạnh tranh không nhỏ về giá thuê trong những năm tiếp theo.



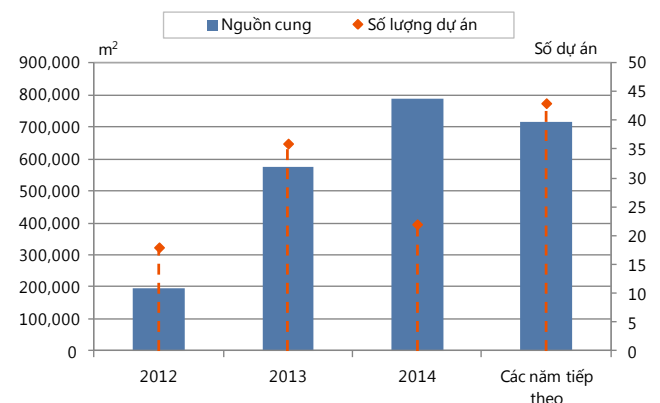
Nguồn: Giá thuê văn phòng Tp.HCM Q4/2011–CBRE Việt Nam



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn: Giá thuê văn phòng tại HN Q4/2011–Savills Việt Nam

Khó khăn đối với kinh doanh bán lẻ, nguồn cung đang tăng mạnh



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

GIỚI THIỆU DỰ ÁN TIÊU BIỂU

Khu đô thị sinh thái Vincom Village được triển khai trên tổng diện tích hơn 183ha là một khu đô thị đặc biệt cao cấp, sang trọng và hiện đại bậc nhất Việt Nam.

Với ý tưởng phát triển một khu đô thị không chỉ đẹp, hiện đại, đạt tiêu chuẩn đặc biệt cao cấp cả về tiện nghi mà còn là một môi trường sống hoàn hảo; Vincom Village được tổ chức quy hoạch trên cơ sở “hướng nội” với hạt nhân là cây xanh vườn dạo, hồ nước cảnh quan với diện tích lớn, uốn lượn mềm mại và sinh động.

Được thiết kế theo phong cách tân cổ điển, bởi đội ngũ kiến trúc sư tài hoa, mỗi biệt thự tại Vincom Village là một tác phẩm kiến trúc thể hiện sự sang trọng, lịch lãm, tinh tế và khảng định đẳng cấp của chủ nhân. Với không gian mở và riêng biệt, mỗi biệt thự đều có mặt “hướng thủy”, với thảm cỏ, vườn cây trái rộng đến tận bến thuyền mà chủ nhân có thể thiết kế riêng cho mình để tạo nên một khung cảnh lãng mạn “trên bến, dưới thuyền”... quần thể biệt thự của Vincom Village chính là sự hội tụ tinh hoa của biệt thự mang phong cách kiến trúc Pháp mà ta thường thấy ở các khu du lịch Đà Lạt, Tam Đảo, Sapa hay khu phố trung tâm Hà Nội...

Dự án Vincom Village, mặc dù mới được khởi công từ trung tuần tháng 5 năm 2011 trên một diện tích rất lớn, nhưng toàn bộ các hạng mục của giai đoạn 1 sẽ được hoàn thiện vào cuối năm 2011, bao gồm trung tâm thương mại (TTTM), các trường học, khu biệt thự và toàn bộ hệ thống hạ tầng, cảnh quan... Theo đó, từ nay đến cuối tháng 12, toàn bộ các căn biệt thự sẽ dần được bàn giao hết cho các khách hàng đã đăng ký mua và tới đầu năm 2012, 300 gia đình đầu tiên sẽ chính thức chuyển về trở thành cư dân của Vincom Village.

Chủ đầu tư cho biết: “Hiện tại, toàn bộ các hạng mục của dự án được triển khai đồng bộ bởi hơn 20.000 công nhân của các nhà thầu đang ngày đêm làm việc trên công trường. Bên cạnh đó, hàng trăm cán bộ và chuyên gia kỹ thuật cũng thường xuyên túc trực và có mặt để kiểm tra giám sát tiến độ và chất lượng thi công. Tất cả đều nhằm mục tiêu đảm bảo dự án sẽ đi vào hoạt động với chất lượng tốt nhất”.



Phối cảnh tổng thể dự án

Dự án:	Vincom Village
Chủ đầu tư:	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
Địa điểm:	Long Biên, HN
Quy mô:	183,6 ha
Tổng số căn:	Trên 1000 căn biệt thự
Chào bán:	Ngày 28/5/2011
Giá bán hiện tại:	60 - 70 triệu đồng/m ²
Khởi công:	12/5/2011
Bắt đầu bàn giao:	Tháng 12/2011

BẢNG GIÁ ĐẤT DỰ ÁN TIÊU BIỂU

Bảng giá đất nền dự án Hà Nội T12/2011						
Dự án	Đường >10m		Đường >17m		Đường >30m	
	LK	BT	LK	BT	LK	BT
Hà Đông						
Thanh Hà (A, B)	31-35			28-29		30
Dương Nội Khu D	40-45		52-57		70-80	
Tây Đô Villas		55-60		60-70		70-95
Văn Phú	46-63		65-70			
Văn Khê	90-120					
An Hưng	63-70				100-115	
Park City	92-93					
Đại lộ Thăng Long						
Lê Trọng Tấn Geleximco (A, B, C, D)	A:45-47 C:45-47 D:39-43	A:52-53	C: 40-45		90-100	
Bắc An Khánh			63-76			70
Nam An Khánh		25-30				40-43
Quốc lộ 32						
Bắc QL 32		38-40				60
Tân Tây Đô	38-43		50-55			
Phoenix Garden		23-35				
Kim Chung – Di Trạch	32-35	30	41-43		50-55	
Vân Canh HUD	36-40	33-35	40-45		53-55	
Khu vực phía Đông Bắc						
Việt Hưng	53-60	45-55				
Hanoi Garden City	65					
Minh Giang – Đàm Và	14-19		17-22			
Vincom Village	58-70					
AIC Mê Linh		12-15				
Tùng Phương	15.5	14-15				
Cienco 5 Mê Linh	14-16	10-11	18-20	12-14	24-25	

Ghi chú: Bảng giá chỉ mang tính chất tham khảo.
(ĐVT: Triệu đồng/m², LK: Liên kề, BT: Biệt thự)

BẢNG GIÁ ĐẤT DỰ ÁN TIÊU BIỂU

Bảng Giá chung cư HN T12/2011			
Địa điểm	Dự án/Khu vực	DT (m ²)	Giá tham khảo
Cầu Giấy	Discovery Complex	119.16	52.5-45.5
	Indochina Plaza	112	57.2-62.7
	Madarin Garden	130.1	45-47.5
	Dolphin Plaza	112	45-55
	No5 - Vinaconex	146	42-44.6
Đống Đa	170 Đê La Thành	125	36-37.5
	Sky city Tower	112	57-58
Hà Đông	Usilk City	79-146	22.5 -26
	Văn Phú Victoria	96.1 -120	17.8
	Xala	77-84	20-27
	Mekong Plaza	78	18-20
	Sails Tower		14-18
Hai Bà Trưng	TimesCity	75-108	29.8-34.2
	Hòa Bình Green City		24,1 -27
Hoàng Mai	Megastar 409 Linh Đàm	86	20-22
	282 Linh Nam	78	21-24
Long Biên	CT10 Việt Hưng	125.59	24-26
Tây Hồ	Ciputra	182	46.5-51
Thanh Xuân	SaKuRa	91-117	27-28.5
	Royal City	109	42.2-45
	Hapulico	76-110	32-35
Từ Liêm	C14 Bộ Công An	70-110	25,5 - 27
	C37	101	27-27,5
	An Bình Tower		15
	Keangnam	118	57-60
	Dream Tower		17,8-18
Hưng Yên	Viglacera Tower	133	39-42
	Ecopark	70.9	19.44-23.67
		83.3	18.9-22.68
		91.8	19.62-4.12

Ghi chú: c B n g a g g á t í k n h o c h (T t n g / h u a m

Bảng giá đất nền tham khảo cuối năm 2011

Dự án/Khu vực	Đường nội bộ > 10,5m			Đường nội bộ >17,5m			Đường trục chính >30m			Tăng giảm %
	S<120 m ²	120<S<240 m ²	S>240 m ²	S<120 m ²	120<S<240 m ²	S>240 m ²	S<120 m ²	120<S<240 m ²	S>240 m ²	
Quận 2										
TP. HCM										
Thế Kỷ 21		35.8	37.2				45.4-49.8			1.8->4.6
Him Lam-Lương Định Của		46.5- 49.8			61.3			65.8		-1.8->1.2
Thanh Mỹ Lợi - Phú Nhuận		30.8 - 34.5						43.6-47.5		1.6->4.9
Thủ Đức House		38.7 - 43.3						51.4	52.2	-19->-8
Quận 7										
Phú Mỹ-Van Phát Hưng		31 - 33						38 - 40.5		-1.5->0
Sadeco ven sông	31 - 33.2						34 - 36			0->3.3
Him Lam - Kênh Tẻ	46.5 - 48						70 - 80			0
Hưng Gia-Hưng Phước	67 - 70			84 -86						0
Phú Mỹ-Van Phát Hưng		31 - 33						38 - 40.5		-1.5->0
Quận 8										
Phú Lợi-Hai Thành	10.5 - 12						15 - 17.2			0
Quận 9										
Bắc Rạch Chiếc	15.7 - 17							18.7 - 19.2		0->0.3
Gia Hòa		12.8 - 14.2						15.5 - 16		0->0.6
Hưng Phú	11.5	12.6					12.2	14		0
Nam Long			14.5-17.3		16.5			20 - 24		0

Ghi chú: c B n g a g g á t i k n h o c h (T t n ½ t / h u a m

Bảng giá đất nền tham khảo cuối năm 2011

Dự án/Khu vực	Đường nội bộ > 10,5m			Đường nội bộ > 17,5m			Đường trục chính > 30m			Tăng giảm %
	S<120 m ²	120<S<240 m ²	S>240 m ²	S<120 m ²	120<S<240 m ²	S>240 m ²	S<120 m ²	120<S<240 m ²	S>240 m ²	
Huyện Bình Chánh										
Trung Sơn	40 - 51						52 - 56.5			0
Đại Phúc		13.5 - 14.5						27 - 30		0
<u>Intresco 6B</u>	12.5	18					26.5	29		0
Cienco 5	6 - 7			7 - 8						0
13A	9.8	12					14.5 - 15	15.7		-4.8- >2.5
13B		17.9 - 19.4						19.5 - 21		-8.2- >6.9
13C	16.5- 17.6								19- 20.5	-2.6- >6.4
Huyện Bình Tân										
Hồ Học Lãm	14 - 15			15 - 16						0
Ao Sen-Tên Lửa	11.5 - 13						36	39		0
Huyện Nhà Bè										
<u>Phú Xuân- Van Phát Hưng</u>		9.5	11				12		13.5	0
Cotec Phú Xuân	7	8		8.5	10					0
Thái Sơn 1		14 - 16			16 - 19					6.8- >11.8

Bảng giá tham khảo căn hộ chung cư cuối năm 2011				
Địa điểm	Dự án/Khu vực	Diện tích (m²)	Giá tham khảo/m²	Tăng giảm %
Quận 2	Thịnh Vượng	76-183	19.8-23.2	2.5 -> 4.8
	An Phú – An Khánh	141.6	24.5-25.6	2.1->2.4
	An Hòa	75-95-100	19- 21	0.5 -> 4
	An Cư	98 – 105	24.3 – 25.6	1.35 -> 1.6
	Bình Minh	95 – 108	19 – 22.3	0 -> 4.2
	Cantavil	98 – 140	31.1 – 36.9	-1.3 ->0.27
	Thủ Thiêm Xanh	60 – 120	15.2 – 16.5	0
	<u>Thảo Điền River View</u>	105 - 120	29-31.2	2.4 -> 2.63
	<u>Xi RiverView Palace</u>	145 - 202	29.1 – 31.2	-5 -> -3
Quận 7	Phú Mỹ	77 - 177	20 – 23.5	-9 -> 0
	Hoàng Anh Gia Lai 1	77 - 114	19 - 20	0
	Hoàng Anh Gia Lai 2	118 – 187.6	16 – 19.5	0
	Nam Khang	120 - 121	32 - 34	0
	An Viên	73 - 76	19.5 - 21	0
Quận 8	Phú Lợi	74	9.5 – 10.6	0
Quận 9	<u>Richland Hill</u>	100 - 120	22 – 22.5	0
	Phố Đông Hoa Sen	55 - 94	13 – 13.5	0
Huyện Bình Chánh	Hồng Lĩnh Plaza	65 - 97	19.6– 24.4	-7.5 -> -5.4
	A View	83 - 110	12.5- 14.2	-7.2 -> -6.6
	<u>Conic Đình Khiêm (Block A, B)</u>	55 – 74	12 – 13.5	-6.5 -> -3.6
	The Mansion	83 - 101	11– 13.5	-13.4 -> -4.9
Quận Bình Tân	An Lạc	80 - 105	9.5 - 12	0
	Lê Thành	50 - 68	11 – 11.2	0
	Vĩnh Tường Tây SG	90 - 120	10.5 – 13.5	0
Huyện Nhà Bè	Phú Hoàng Anh	87 - 129	20 - 30	0
	Hoàng Anh Gia Lai 3	99 - 126	19 - 21	0

*Ghi chú: c B n g a g g á t í n h h o c h t t h a
n v t í n h ²g / m² r i u*

CẬP NHẬT HÌNH ẢNH TIẾN ĐỘ MỘT SỐ DỰ ÁN TẠI HN

Hapulico Complex thi công xong thô



Văn Phú Victoria thi công đến tầng 8



Tòa nhà B41-Tổng cục V



Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long



Chung cư Splendora đang hoàn thiện



AZ Lâm Viên Complex xây thô tầng 2



Khu đô thị Geleximco đang hoàn thiện LK



Sông Hồng Parkview



Chung cư Cannal Park đang hoàn thiện



Hòa Bình Green City đang xây móng



Phụ lục: Các dự án Bất động sản tiêu biểu năm 2011

STT	Tên Dự án	Chủ đầu tư	Tổng mức đầu tư	Diện tích	Địa điểm	Tiến độ	Mô tả
1	Times City	Vingroup	5.800 tỷ đồng	364.500 m ²	458 Minh Khai - Hai Bà Trưng - Hà Nội	Đang thi công xây dựng hạ tầng, xây thô một số tòa nhà	Dự án gồm 9 lô đất, trong đó, 7 lô đất xây nhà ở và công trình phụ trợ; 2 lô đất còn lại sẽ xây bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmedicare. Các tòa nhà tại đây dự kiến cao 22 - 35 tầng.
2	Vincom Village	Vingroup	10.000 tỷ đồng	183.5 ha	Phúc Lợi, Phúc Đồng, Việt Hưng, Gia Thụy, Long Biên, HN	Chuẩn bị bàn giao biệt thự	Dự án gồm khoảng 1000 căn biệt thự được xây dựng trên diện tích 38,2ha, đường giao thông 50ha, cây xanh mặt nước 60ha, TTTM Vincom Centre 45.000m ² , 01 bệnh viện Vinmec 2 và khu văn phòng, chung cư,...
3	Mandarin Garden	Golden Gain Việt Nam		25.886 m ²	Đông Nam Trần Duy Hưng, Hà Nội	Đang thi công đến tầng 7	Công trình gồm 4 tòa nhà chung cư cao từ 25-29 tầng, với quy mô khoảng 1008 căn hộ cao cấp, ngoài ra còn có khu thương mại,...
4	Dream City	Việt Hân	5.800 tỷ đồng	2.069,28 ha	Tam Nông, Phú Thọ		Đất xây dựng các công trình sử dụng hỗn hợp TMDV, văn phòng, nhà ở: 52.31 ha, chiếm 2.53%. Đất ở: 341.66 ha, chiếm 16.51 %. Đất cây xanh công viên cách ly 1092.54 ha, chiếm 52.97%,...
5	Suối Sơn	Công ty Cổ phần Lạc Long	4.575 tỷ đồng	117 ha	Áp Hòa Bình, xã Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	Đang thi công hạ tầng	Diện tích đất xây dựng chiếm 56,5ha bao gồm biệt thự đơn lập, nhà liên kế và chung cư. Diện tích đất công trình công cộng 9,89 ha, diện tích đất giao thông 29,2 ha, công viên cây

							xanh – thể dục thể thao 15,22 ha, sông, hồ 6,19 ha.
6	The Empire	Thành ô	10.000 tỷ đồng	51,5 ha	Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Đang xây dựng hạ tầng. Dự kiến năm 2018 hoàn thành toàn bộ	<p>Dự án được chia thành hai khu, khu Q1 nằm giáp phía mặt biển đường Trường Sa rộng 30 ha gồm có biệt thự mặt biển, khách sạn, căn hộ,... khu Q2 rộng 21,5 ha gồm có tuyến nhà phố, các khu biệt thự, khách sạn,...</p> <p>Dự án được khởi công vào 24/7/2011. Dự kiến quý 2/2013 sẽ hoàn thành tuyến phố đi bộ, khu nhà phố, và hạ tầng khu Q2. Quý 2/2014 hoàn thành biệt thự khu Q1 và cơ bản các biệt thự Q2. Quý 4 năm 2016 hoàn thành khu khách sạn và một số tòa nhà hỗn hợp.</p>
7	Khu đô thị Phước An	Tp o à n	6.000 tỷ đồng	150 ha	Nhon Trạch, Đồng Nai	Đang xây dựng	<p>Dự án nằm hai bên trục giao thông chính của Thành phố mới Nhơn Trạch, dự án khu đô thị có mặt tiền đường số 1 rộng 53m, gần khu Trung Tâm Hành Chính, cách TP.HCM khoảng 25km theo đường 25C. Diện tích nhà ở 66ha, trong đó biệt thự đơn lập 512 căn, song lập 836 căn, liền kề hơn 1000 căn. Mật độ xây dựng 44%.</p>
8	IJC Commercial Town	Becamex IJC	450 tỷ đồng	43.923 m ²	Thành phố mới Bình Dương	Đang triển khai	<p>Dự án gồm 300 căn nhà phố có cấu trúc 1 trệt, 2 lầu và sân thượng. Diện tích khuôn viên đất mỗi căn nhà từ 125m² đến 145m², diện tích sàn xây dựng từ 381,5m² mỗi căn.</p>
9	Golden Hills	Trung Nam Group	1,67 tỷ USD	400ha	xã Hòa Hiệp Nam; Hòa Hiệp Bắc; Hòa Liên, Hòa Vang, quận Liên Chiểu, Đà Nẵng	Xây dựng hạ tầng giao thông	<p>Hệ thống giao thông tại Golden Hills chiếm 25,5% gồm đường nội bộ, đường liên khu, đường chính, đường riêng khu biệt thự sinh thái với chiều rộng 7.5m; 11.5m; 13.5m; 15.5m; 30m; 33m...Hiện Trung Nam đang gấp rút triển khai thi công các tuyến đường nội bộ khu A.</p>

10	UNI Town	Becamex -TDC	1.300 tỷ đồng	54.503 m ²	Trung tâm thành phố mới Bình Dương	Đang xây dựng	Gồm 285 nhà phố có nhiều loại diện tích như 105, 108, 110, 131 đến 148m ² , giá bán vào khoảng 4,8 tỷ đồng/căn.
-----------	-----------------	---------------------	---------------	-----------------------	------------------------------------	---------------	--

Khuyến cáo: Nhà đầu tư bất động sản cần phải nghiên cứu kỹ lưỡng các nguồn tin và tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn trước khi quyết định đầu tư. Công ty Cafef Land không chịu trách nhiệm pháp lý về độ chính xác của các thông tin trong báo cáo này.